

EJENDOMSSELSKABET KØKKEN STUDIO ApS

Skodsborg Strandvej 246
2942 Skodsborg

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/10/2016

Leif Hacker
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMSSELSKABET KØKKEN STUDIO ApS
Skodsborg Strandvej 246
2942 Skodsborg

CVR-nr: 24223760
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor

REVISORHUSET REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Hovedgaden 442
2640 Hedehusene
DK Danmark
CVR-nr: 16820393
P-enhed: 1001166158

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg erklærer, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav i vedtægter eller aftaler.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 13/10/2016

Direktion

Leif Hacker

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bilag, kontoudtog samt øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedehusene, 13/10/2016

Dorthe Toftebjerg
Registreret revisor
REVISORHUSET REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 16820393

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabet har i de forløbne år beskæftiget sig med udlejning af ejendom og mindre entreprenøropgaver.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør kr. 331.138, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.622.087 og en egenkapital på kr. 3.095.144.

Årets udvikling i aktivitet og økonomiske forhold

Årets udvikling anses som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentlig vil påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet fremtidig udvikling i regnskabsåret 2016/17

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes og derved indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivers værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris.

Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved finansielle aktiver og forpligtelser måles de til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en kontant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelt afdrag samt tillæg/fradrag af akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedatoen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser er medtaget i resultatopgørelsen, hvor ydelserne har fundet sted i henhold til fakturaer.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Ingen.

Personaleomkostninger

Ingen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og autodrift.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter indtægter, omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt acontoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Årets aktuelle skat er afsat med 22 %

Udskudt skat er hensat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Selskabet indgår i acontoskatteordningen. Tillæg vedrørende beregnet skattebetaling indgår i selskabsskat.

Balance

Balancen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Immaterielle anlægsaktiver

Ingen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi.

Dagsværdi er opgjort til modtaget uforpligtende købstilbud fratrukket kr. 300.000 til forbedring/forhandling i forbindelse med salg.

Finansielle anlægsaktiver

Ingen.

Varebeholdninger

Ingen.

Tilgodehavender

Ingen.

Periodeafgrænsningsposter

Ingen.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnes under omsætningsaktiver målt til dagsværdi (kurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I tilfælde af f.eks. aktiver hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdi af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles ved nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris for tidspunktet for stiftelsen af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelsen til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variable forrentede gældsforpligtelser normalt svarende til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 528.282 | 494.561 |
| Andre driftsomkostninger | | -43.453 | -45.127 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 484.829 | 449.434 |
| Andre finansielle indtægter | | 71.832 | 34.959 |
| Andre finansielle omkostninger | | -131.869 | -139.586 |
| Ordinært resultat før skat | | 424.792 | 344.807 |
| Skat af årets resultat | | -93.654 | -84.551 |
| Årets resultat | | 331.138 | 260.256 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 50.600 | 49.900 |
| Overført resultat | | 280.538 | 210.356 |
| I alt | | 331.138 | 260.256 |

Balance 30. juni 2016

Aktiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.200.000 | 7.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | 7.200.000 | 7.200.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 7.200.000 | 7.200.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 181.000 | 133.600 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | | 181.000 | 133.600 |
| Likvide beholdninger | | 241.087 | 302.726 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 422.087 | 436.326 |
| Aktiver i alt | | 7.622.087 | 7.636.326 |

Balance 30. juni 2016

Passiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 2.919.544 | 2.639.007 |
| Forslag til udbytte | | 50.600 | 49.900 |
| Egenkapital i alt | | 3.095.144 | 2.813.907 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 591.793 | 591.793 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 591.793 | 591.793 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.378.679 | 1.626.850 |
| Skyldig selskabsskat | | 79.654 | 78.551 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 1.458.333 | 1.705.401 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.000 | 20.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 85.551 | 88.221 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 217.574 | 212.452 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 2.157.611 | 2.201.055 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 81 | 3.497 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.476.817 | 2.525.225 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.935.150 | 4.230.626 |
| Passiver i alt | | 7.622.087 | 7.636.326 |

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

| | Registreret kapital mv. | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---------------------------|--|--|------------------------------|--|--------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 125.000 | 0 | 2.639.006 | 49.900 | 2.813.906 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -49.900 | -49.900 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 280.538 | 50.600 | 331.138 |
| Egenkapital, ultimo | 125.000 | 0 | 2.919.544 | 50.600 | 3.095.144 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Ejendomsværdi |
|-----------------------------------|----------------------|
| Kostpris primo | 4.510.030 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | 4.510.030 |
| Dagsværdiregulering, primo | 2.689.970 |
| Dagsværdiregulering i året | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 2.689.970 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 |
| Årets afskrivning | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 0 |
| Bogført værdi ultimo | 7.200.000 |

Af saldoen for materielle anlægsaktiver udgør finansielle leasingaktiver kr. 0.
Ved den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 er ejendommen vurderet til kr. 7.200.000, heraf udgør grundværdi kr. 740.000.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------|----------------------------------|---------------------------|
| Prioritetsgæld | 231.892 | 179.182 |
| | 231.892 | 179.182 |

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er grundet et ustabil ejendomsmarked usikkerhed omkring værdien af selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 7.200.000.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets ledelse oplyser, at der ikke er nogle kautions-, leasing- og garantiforpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Det er af selskabets ledelse oplyst, at selskabet ikke har nogen kautionsforpligtelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.378.679 (oprindeligt kr. 3.697.000), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør kr. 7.200.000.